

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan merupakan upaya manusia dalam mengolah dan memanfaatkan sumber daya yang dipergunakan bagi pemenuhan kebutuhan dan peningkatan kesejahteraan hidup melalui seperangkat kebijakan publik. Termasuk dalam kegiatan pembangunan adalah pembangunan untuk kepentingan umum yang harus terus diupayakan pelaksanaannya seiring dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang disertai dengan semakin meningkatnya kemakmurannya.

Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 Tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional di sebutkan sebagai berikut:

“Pembangunan Nasional diselenggarakan berdasarkan demokrasi dengan prinsip-prinsip kebersamaan, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, serta kemandirian dengan menjaga keseimbangan kemajuan dan kesatuan Nasional”

Salah satu upaya pembangunan dalam kerangka pembangunan nasional yang diselenggarakan pemerintah adalah pembangunan untuk kepentingan umum. Pembangunan untuk kepentingan umum tersebut memerlukan tanah yang pengadaannya dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip yang terkandung Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan hukum tanah nasional, antara lain prinsip kemanusiaan, keadilan, kemanfaatan, kepastian, keterbukaan, kesepakatan, keikutsertaan,

kesejahteraan, keberlanjutan, dan keselarasan sesuai dengan nilai-nilai berbangsa dan bernegara.

Pada hakikatnya, penatagunaan tanah merupakan salah satu upaya pemerintah guna mewujudkan panataan, pemanfaatan, penggunaan tanah agar fungsi sosial hak atas tanah terwujud. Dengan kata lain, hak hak atas tanah dalam penggunaannya harus memperhatikan fungsi sosial. Dalam fungsi sosial hak atas tanah tersebut, tidak berarti kepentingan perorangan terdesak sama sekali oleh kepentingan umum (masyarakat dan negara).

Tanah merupakan modal dasar pembangunan, hampir tak ada kegiatan pembangunan (sektoral) yang tidak memerlukan tanah. Oleh karena itu tanah memegang peranan yang sangat penting, bahkan menentukan berhasil tidaknya suatu pembangunan. Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan di segala bidang kehidupan terutama untuk kepentingan umum selalu membutuhkan tanah sebagai wadah untuk diletakkannya pembangunan tersebut. Kini pembangunan terus meningkat dan tiada henti tetapi persediaan tanah semakin sulit dan terbatas. Pemerintah yang dalam hal ini sebagai pemangku kebijakan telah melakukan upaya dengan mengeluarkan peraturan tentang pengadaan tanah untuk pembangunan dalam rangka kepentingan umum.

Penduduk yang semakin bertambah dengan tingkat kemakmuran yang semakin baik, tentunya membutuhkan berbagai fasilitas umum seperti dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut :

1. Pertahanan dan Keamanan Nasional,

2. Jalan umum, jalan tol terowongan jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas oprasi kereta api,
3. Waduk , bendung, irigasi, saluran air minum ,saluran pembuangan air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya,
4. Pelabuhan, bandar udara dan terminal,
5. Infrastuktur minyak gas dan panas bumi
6. Pembangkit tranmisi gardu jaringan dan distribusi tenaga listrik,
7. Jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintahan

Pada mulanya kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum dilakukan dengan menggunakan tanah negara, namun karena terbatasnya tanah negara, maka kemudian mulai ada kebijakan untuk menggunakan tanah masyarakat yang telah dilekati dengan sesuatu hak atas tanah¹.

Hak miik atas suatu kebendaan tertentu hanya dapat didapatkan melalui lima cara, antara lain sebagai berikut²:

- a. Pengambilan (contoh membuka tanah, memancing ikan, dan lain lain
- b. Perlekatan (*netrekking*) yaitu jika suatu benda bertambah besar atau berlipat karena perbuatan alam (tanah bertambah besar akibat gempa bumi, kuda beranak, pohon berbuah ,dan lain lainn)
- c. Lewat waktu (*verjaring*)
- d. Perwarisan baik menurut undang undang maupun surat wasiat
- e. Penyerahan (*overdracht atau levering*)

¹A.Anugrahni,*sekilas-pemikiran-mengenai-pengadaan-tanah-untuk-kepentingan-umum-diIndonesia*, Melalui, [/amp/https://www.google.co.id/amp/s/ngobrolinhukum.wordpress.com](https://www.google.co.id/amp/s/ngobrolinhukum.wordpress.com) >, Diunduh 03/01/2018

² Ibid, hlm 194

Cara memperoleh tanah dengan pemindahan hak atas tanah ditempuh apabila yang membutuhkan tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah³

Hak milik atas tanah sendiri merupakan bagian dari hak asasi manusia oleh sebab itu hak milik atas tanah yang dipegang oleh seseorang tidaklah dapat diambil alih secara sewenang wenang, termasuk oleh pemerintah sekalipun. Sejalan dengan itu pula, dalam menggunakan haknya, pemegang hak milik atas tanah tidak dapat menggunakan haknya secara sewenang-wenang pula, namun harus memperhatikan fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah. Hal ini mengingat pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “*Setiap Hak Atas Tanah Memiliki Fungsi Sosial*”.

Fungsi sosial yang melekat pada hak milik atas tanah tidak berarti pemegang hak milik harus selalu bersedia melepaskan haknya tersebut begitu saja ketika berhadapan dengan kepentingan masyarakat yang lebih luas. Harus ada keseimbangan antara kepentingan masyarakat lebih luas dengan kepentingan pemegang hak atas tanah. Ketika pemegang hak milik atas tanah harus melepaskan haknya untuk kepentingan umum maka harus ada ganti rugi yang layak sehingga pemegang hak atas tanah tidak dirugikan.⁴

Maria S.W Soemardjono mengatakan pengadaan tanah merupakan perbuatan pemerintah untuk memperoleh tanah untuk berbagai kegiatan

³Lidwina Halim, *Tata Cara Pengadaan Tanah, Hukum Property*, Melalui <http://hukumproperti.com/165>, diakses pada 4 November 2017, pukul 12.15 Wib

⁴ Mudakir Iskandar Syah, *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Permata aksara, Jakarta, 2010, hlm.6

pembangunan, khususnya bagi kepentingan umum. Pada prinsipnya pengadaan tanah dilakukan dengan cara musyawarah antar pihak yang memerlukan tanah dan pemegang hak atas tanah yang tanahnya diperlukan untuk kegiatan pembangunan⁵

Proses pengadaan tanah terkait dengan penetapan lokasi yang akan terkena kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum harus sesuai dengan RT RW, Rencana Pembangunan Nasional/Daerah, Rencana Strategis, Rencana Kerja setiap Instansi yang memerlukan tanah.

Hakikat dari pengertian pembebasan hak atas tanah tersebut adalah seorang melepaskan haknya kepada kepentingan lain dengan cara diberikan ganti kerugian yang layak.⁶

Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sendiri melalui Pasal 18, memberikan landasan hukum bagi Pengambilan tanah hak ini dengan menentukan :

“Untuk Kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang”.

Selanjutnya pengertian Pengadaan Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum adalah sebagai berikut :

“ Kegiatan “menyediakan” tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak inilah yang kemudian disebut dengan Pengadaan Tanah”

⁵ Maria S.W.Soemardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Buku Kompas, Jakarta, 2008, hlm.280

⁶ H.Muchsin, Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 28

Dalam Pasal 27 Ayat (2) Undang Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Disebutkan sebagai berikut :

Pelaksanaan pengadaan tanah sebagai mana di maksud ayat (1) meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, kepemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Instansi

Selanjutnya ayat (1) Pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di sebutkan sebagai berikut :

“Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yangberhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dengan Pasal 34”

Musyawarah dalam hal pengadaan tanah adalah kegiatan yang mengandung proses saling mendengar, saling memberi dan saling menerima pendapat serta keinginan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi dan masalah lain yang berkaitan dengan kegiatan pengadaan tanah atas dasar sukarela dan kesetaraan antara pihak yang

mempunyai tanah, bangunan, tanaman dan benda benda lain yang berkaitan dengan tanah dengan pihak yang memerlukan⁷

Dalam hal ini penulis mengambil Kabupaten Majalengka sebagai lokasi penelitian, Karena dari hasil pra penelitian yang penulis lakukan, dan berdasarkan informasi dari pejabat⁸ Kantor Pertanahan Kabupaten Majalengka sedang dilakukan pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat Internasional Jawa Barat, berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pembangunan dan Pengembangan Bandar Udara Internasional Jawa Barat dan Kertajati Aerocity pembangunan Bandara Internasional Jawa Barat di Kertajati meliputi 8 (delapan) desa yaitu : Desa Kertajati, Desa Kertasari , Desa Bantarjati , Desa Sukamulya , Desa Babakan, Desa Mekarmulya , Desa Palasah dan Desa Kertawinangun seluas 1.800 Ha.

Tabel 1: Target Timeline Proses Pengadaan Tanah Untuk BIJB Kertajati(Lanjutan) Anggaran Perubahan APBD 2017(Sebesar Rp.164.000.000.000) Target Tanah Dibebaskan 77,7 Ha :

| No. | Substansi | Keterangan | Waktu |
|-----|--|---|---------------------------------|
| 1 | Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian | Berita Acara Kesepakatan Bentuk Ganti Kerugian | 18,19,20 Desember 2017 |
| 2 | Validasi Data | P2T Memvalidasi Data Tanah Masyarakat Yang Diganti Kerugian | 21,22 Desember 2017 |
| 3 | Pemberian Ganti Kerugian | Pembayaran Uang Ganti Kerugian | 23,27,28,29,30 Desember 2017 |

⁷ Muhamad Yamin Lubis& Abdul Rahim Lubis, *Pencabutan Hak Pembebasan Dan Pengadaan Tanah Cet 1*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm 75

⁸ Wawancara pribadi penulis dengan Nunang Kusbari selaku Seksi Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Di Kantor Badan Pertanahan Nasional 26 Oktober 2017

Sumber: Kantor Balai Pengelolaan Bandar Udara, Sukowiranto, S.Sos
Selaku Kepala Balai Pengelolaan Bandar Udara, Di Tanggal
20 November 2017

Dari tabel tersebut dapat dilihat ada proses Musyawarah penetapan ganti rugi, namun dalam praktik tidak ada musyawarah penetapan ganti kerugian yang mengakibatkan warga tidak memiliki waktu untuk proses Negosiasi besaran ganti kerugian sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang pengadaan tanah menurut pemaparan warga Desa Sukamulya⁹

Berdasarkan dari uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang kemudian dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul:
“PELAKSANAAN PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN UMUM DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 27 AYAT (2) HURUF (C) UNDANG UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 (STUDI KASUS BANDARA INTERNASIONAL JAWA BARAT INTERNASIONAL JAWA BARAT DI KERTAJATI MAJALENGKA)”.

B. Identifikasi Masalah

Bertolak dari uraian latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bandara Internasional Jawa Barat Kertajati, Majalengka dihubungkan dengan Pasal 27 Ayat (2) Huruf (c) Undang Undang Nomor 2 tahun 2012 ?

⁹ Wawancara pribadi penulis dengan Warga Desa Sukamulya dan Sekertaris Desa Sukamulya Di Kantor Desa Sukamulya 29 November 2017

2. Bagaimana kendala yang dihadapi oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum ?
3. Bagaimana upaya yang dilakukan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Bandara Internasional Jawa Barat Kertajati apakah sudah sesuai dengan pasal 27 ayat 2 huruf c Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2012.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.
3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dalam pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang penulis harapkan dari penelitian ini adalah :

1. Kegunaan Teoritis
 - a. Secara Teoritis Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pengembangan ilmu hukum .

- b. Serta memberikan bahan kajian pemikiran bagi pembangunan hukum agraria khususnya hukum pertanahan tentang pengadaan untuk pembangunan bagi kepentingan umum

2. Kegunaan Praktis

- a. Secara praktis penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi masyarakat maupun pemerintah, khususnya aparat pemerintah pada jajaran Tim Pelaksana Pengadaan Tanah dalam hal pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum.
- b. Memberikan sumbangan pemikiran dalam upaya penyelesaian sengketa yang timbul dalam rangka penyelenggaraan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

E. Kerangka Pemikiran

Dalam konteks Negara Hukum, segala aspek kehidupan masyarakat harus diatur dalam sebuah peraturan perundang undangan, tujuannya tidak lain untuk mencapai ketertiban di masyarakat. Oleh karena itu di Indonesia di bentuklah aturan aturan-hukum. Pancasila sebagai dasar filosofis Negara Republik Indonesia menjadi tonggak dan nafas bagi pembentukan aturan-aturan hukum. Menurut Otje Salman dan Anton F.Susanto, menyatakan:

“Memahami Pancasila berarti menunjuk kepada konteks historis yang lebih luas. Namun demikian ia tidak saja menghantarkannya ke belakang tentang sejarah ide, tetapi lebih jauh mengarah kepada apa yang harus dilakukan pada masa mendatang”¹⁰

¹⁰ Otje Salman dan Anton F.Susanto, *Teori Hukum (mengingat mengumpulkan dan membuka kembali)* refika Aditama, Bandung 2005, hlm 161

Berdasarkan kutipan di atas, menyatakan bahwa pancasila harus dijadikan dasar bagi kehidupan di masa yang akan datang termasuk dalam hal pembentukan dan pengakuan hukum. Selain ditentukan kesadaran hukum masyarakat, berlakunya di sebuah Negara ditentukan oleh politik hukum Negara biasanya dimuat dalam Undang-Undang Dasar sebagai konstitusinya.

Indonesia sebagai Negara merdeka memiliki Undang-Undang Dasar Tahun 1945 sebagai langkah politik hukumnya sesaat setelah diproklamirkannya kemerdekaan pada tahun 1945. Dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, salah satunya adalah tujuan Negara. Alinea keempat Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa:

“kemudian daripada itu, untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, kemanusiaan yang adil dan beradab, persatuan Indonesia dan kerakyatan yang dipimpin oleh hikmat kebijaksanaan dalam permusyawaratan perwakilan, serta dengan mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”.¹¹

Berdasarkan pembukaan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 alinea keempat dinyatakan bahwa salah satu tujuan Negara republik Indonesia adalah melindungi segenap bangsa Indonesia. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, sebagai berikut:

¹¹ Alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Secara garis besar menurut Soedjono Dirdjosisworo fungsi hukum dapat diklasifikasikan dalam 4 (empat) tahap, yaitu :¹²

1. Fungsi hukum sebagai alat ketertiban dan keteraturan masyarakat. Hal ini dimungkinkan karena sifat dan watak hukum yang memberi pedoman dan petunjuk tentang bagaimana berperilaku dalam masyarakat. Menunjukkan mana yang baik dan mana yang tercela melalui norma-normanya yang mengatur perintah-perintah ataupun larangan-larangan, sedemikian rupa sehingga warga masyarakat diberi petunjuk untuk bertingkah laku.
2. Fungsi hukum sebagai sarana untuk mewujudkan keadilan sosial lahir bathin. Hukum dengan sifat dan wataknya yang antara lain memiliki daya mengikat baik fisik maupun psikologis. Daya mengikat dan bila perlu memaksa ini adalah watak hukum yang menangani kasus-kasus nyata dan memberi keadilan dan menghukum yang bersalah.
3. Fungsi hukum sebagai sarana penggerak pembangunan. Salah satu daya mengikat dan memaksa dari hukum juga dapat dimanfaatkan dan didayagunakan untuk menggerakkan pembangunan. Hukum sebagai sarana pembangunan merupakan alat bagi otoritas untuk membawa masyarakat kearah yang lebih maju.

¹² Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm.154-155.

4. Fungsi kritis dari hukum. Dewasa ini sedang berkembang suatu pandangan bahwa hukum mempunyai fungsi kritis, yaitu daya kerja hukum tidak semata-mata melakukan pengawasan pada aparatur pengawasan, pada aparatur pemerintah (petugas) dan aparatur penegak hukum termasuk didalamnya.

Lebih lanjut disebutkan oleh Muchsin, sebenarnya hukum bukanlah sebagai tujuan tetapi dia hanyalah sebagai alat. Yang mempunyai tujuan adalah manusia. Akan tetapi karena manusia sebagai anggota masyarakat tidak mungkin dapat dipisahkan dengan hukum, maka yang dimaksud dengan tujuan hukum adalah manusia dengan hukum sebagai alat untuk mencapai tujuan itu.¹³

Berlainan halnya dengan ketentuan hukum, setiap ketentuan hukum berfungsi mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial kata R. Abdoel Djamali.¹⁴ Lebih lanjut disebutkan hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan, terutama kehidupan kelompok sosial yang merasakan tekanan atau ketidaktepatan ikatan sosial. Berarti hukum juga menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial. Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum dan keadilan dalam kehidupan sosial, hukum pertanahan di Indonesia dalam hal ini Undang-Undang Pokok Agraria telah mengatur segala aspek terkait hak atas tanah.

¹³ Muchsin, *Ikhtisar Ilmu Hukum*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2006, hlm. 11

¹⁴ R. Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 2-3.

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹⁵

Teori Hukum Nasional adalah hak penguasaan tanah yang didasarkan kepada UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Dalam hal ini Hak penguasaan tanah yang berlaku secara yuridis di Indonesia tertuang dalam pasal 2 UUPA Nomor 5 Tahun 1960:

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
 - b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara tersebut pada ayat 2 pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara Hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada Daerah-daerah Swastantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah

¹⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

Hal penting tentang penguasaan tanah dalam UUPA adalah ditegaskannya hak penguasaan negara terhadap tanah, akan tetapi kendati negara diakui sebagai penguasa atas tanah bukanlah berarti negara bisa bertindak sewenang-wenang atas seluruh tanah yang ada di negara ini. Penguasaan negara ini dibatasi oleh adanya hak individu dan hak persekutuan hukum adat terhadap tanah¹⁶:

Dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut¹⁷.

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang orang, baik sendiri maupun bersama sama dengan orang lain serta badan badan hukum”

Boedi harsono, dalam hukum tanah negara-negara dipergunakan apa yang di sebut *asas accessie* atau asas “perlekatan”. Makna asas perlekatan, yakni bahwa bangunan bangunan dan benda-benda/tanaman yang terdapat di atasnya merupakan satu kesatuan dengan tanah, serta merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan

Di dalam Ilmu Hukum terdapat asas-asas hukum yang berlaku, yaitu : Asas tersebut diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum, diantaranya sebagai berikut¹⁸ :

¹⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1985, hlm 93

¹⁷ Supriadi, *op.cit.*, hlm 3

¹⁸ Abdurrahman, *Masalah Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah Di Indonesia*, PT. Citra Abadi Bakti, Bandung, 1991, hlm. 10.

1. Asas kesepakatan, yaitu seluruh kegiatan pengadaan tanah terutama dalam bentuk pelepasan hak atas tanah serta segala aspek hukumnya seperti persoalan harga ganti rugi, bentuk ganti rugi, permukiman kembali, kondisi sosial ekonomi dan lain-lain harus didasarkan pada asas kesepakatan antar pihak yang memerlukan tanah dengan pemegang hak atas tanah. Kesepakatan didasarkan pada kesesuaian kehendak kedua belah pihak tanpa ada unsur paksaan, penipuan serta dilakukan atas dasar itikad baik.
2. Asas Keadilan, yaitu dalam rangka pengadaan tanah, asas keadilan diletakan sebagai dasar penentuan bentuk dan besar ganti rugi yang harus diberikan kepada pemilik tanah dan orang-orang yang terkait dengan tanah yang dicabut atau dibebaskan haknya untuk kepentingan umum.

Asas-asas tersebut diterapkan dalam pelaksanaan pengadaan tanah bagi kepentingan umum. Agar terdapat keseimbangan antara Negara dengan masyarakat. Pengadaan tanah pada dasarnya bertujuan untuk pembangunan kepentingan umum. Kepentingan umum secara luas adalah kepentingan Negara yang termasuk di dalamnya kepentingan pribadi maupun golongan, dengan kata lain kepentingan umum merupakan kepentingan yang menyangkut kepentingan sebagian besar masyarakat.¹⁹

Menurut Roscoe Pound kepentingan umum adalah merupakan salah satu kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum. Kepentingan yang harus

¹⁹ Ibid hlm 11

dilindungi oleh hukum terbagi atas 3 (tiga) macam yaitu, kepentingan umum (*public interest*), kepentingan sosial (*social interest*), kepentingan perseorangan (*private interest*)²⁰ Berdasarkan uraian ini dapat disimpulkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan yang harus memenuhi peruntukannya dan harus dirasakan manfaatnya oleh masyarakat.

Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Pasal 1 angka 2 menentukan bahwa “Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak”.

Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dalam hal ini menjamin tersedianya tanah bagi kepentingan umum. Kemudian pihak yang berhak wajib melepaskan tanahnya pada saat pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan umum setelah pemberian ganti kerugian atau berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Hukum Progresif memandang bahwa hukum itu untuk Manusia. Jadi hukum untuk membahagiakan manusia hukum, untuk mengabdikan untuk kepentingan manusia, Bukan manusia untuk hukum. Hukum Progresif mendudukan kepastian, keadilan dan kemanfaatan dalam satu garis. Jadi hukum yang terlalu kaku akan cenderung tidak adil..

²⁰ Friedmann, *Legal Theory*, Third Ed. Stevens & Sons Limited London, 1953, hlm. 283.

Tujuan pengadaan tanah adalah untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum pihak yang berhak. Penyelenggaraan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat. Pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam hal ini sebagai pejabat yang bertanggung jawab menjamin tersedianya tanah untuk kepentingan umum. Pemerintah sebagai perpanjangan tangan rakyat memiliki wewenang untuk mengatur dan menjamin tersedianya tanah untuk kemudian dari pengadaan tanah tersebut manfaatnya dapat dirasakan oleh seluruh rakyat.

Dalam Pasal 27 Ayat (2) Undang Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Disebutkan sebagai berikut :

Pelaksanaan pengadaan tanah sebagai mana di maksud ayat (1) meliputi:

- a. Inventarisasi dan identifikasi penguasaan, pemilikan, penggunaan, pemanfaatan tanah;
- b. Penilaian Ganti Kerugian;
- c. Musyawarah penetapan Ganti Kerugian;
- d. Pemberian Ganti Kerugian; dan
- e. Pelepasan tanah Instansi

Dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dinyatakan:

- 1) Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kepentingan masyarakat
- 2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan pemberian ganti kerugian yang layak dan adil

Selanjutnya dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum dalam penyelenggaraan Pengadaan Tanah, Pihak yang Berhak mempunyai hak:

- a. Mengetahui rencana penyelenggaraan Pengadaan tanah dan
- b. Memperoleh informasi mengenai pengadaan tanah

Padahal dalam ayat (1) Pasal 37 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum di sebutkan sebagai berikut :

“Lembaga Pertanahan melakukan musyawarah dengan pihak yangberhak dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada lembaga Pertanahan untuk menetapkan bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian Ganti Kerugian sebagaimana dimaksud dengan Pasal 34”

Pasal 34 sebagai berikut :

nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai sebagaimana dimaksud dalam pasal 33 merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26”

Pengertian kerugian menurut Mr.J.H.Nieuwenhuis sebagaimana yang di terjemahkan oleh Djasadin Saragih, pengertian kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu, yang disebabkan oleh perbuatan

(melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain²¹ yang di maksud dengan Pelanggaran Norma oleh Nieuwenhuis di sini adalah berupa wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Bila di tinjau secara mendalam kerugian adalah suatu pengertian yang relatif bertumpu pada suatu perbandingan antara keadaan yang timbul sebagai akibat pelanggaran norma dan situasi yang seyogyanya akan timbul andaikata pelanggaran norma tersebut tidak terjadi. Sehingga dapat ditarik suatu rumusan mengenai kerugian adalah situasi berkurangnya harta kekayaan salah satu pihak yang ditimbulkan dari suatu perikatan (baik melalui perjanjian maupun melalui undang undang) dikarenakan pelanggaran norma oleh pihak lain

Dalam Pasal 1242 KUHPerdara dinyatakan sebagai berikut:

“Jika perikatan itu bertujuan untuk tidak berbuat sesuatu, maka pihak mana pun yang berbuat bertentangan dengan perikatan itu, karena pelanggaran itu saja, diwajibkan untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga.”

Selanjutnya dalam Pasal 1243 KUHPerdara dinyatakan sebagai berikut:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”

Selanjutnya dalam Pasal 1244 KUHPerdara dinyatakan sebagai berikut:

²¹Mr.J.H.Nieuwenhuis, terjemahan Djasin Saragih, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Airlangga University Press, Surabaya hlm. 54

“Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga. bila ia tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya”

F. Langkah-langkah Penelitian

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah bersifat deskriptif analitis, yaitu untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dalam pelaksanaan praktek penegakan hukum yang terkait masalah yang diteliti.²² Adapun masalah yang diteliti mengenai Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Untuk Kepentingan Umum Dihubungkan Dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012.

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis empiris, yaitu suatu pendekatan yang menekankan pada penelitian terhadap identifikasi hukum, dan penelitian terhadap efektivitas hukum di masyarakat.²³

Metode ini menitikberatkan pada penggunaan data primer yaitu hasil wawancara langsung dengan masyarakat dan ditunjang oleh data sekunder yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan hukum primer dan

²² Roni Hanitidjo Sumantri, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 97.

²³ *Ibid.*, hlm. 106

hukum sekunder, dalam hal ini adalah norma, asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur, mengikat dan memberi petunjuk tentang aspek Pelaksanaan Penyelesaian Ganti Rugi Terhadap Pengadaan Untuk Kepentingan Umum Dihubungkan Dengan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2012

3. Sumber dan Jenis Data

a. Sumber Data

Data-data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh melalui tahap:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian, yang terdiri dari:
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*burgerlijk wetboek*)
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada Di atasnya;
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
 - 5) Peraturan Presiden Nomor 148 Tahun 2015 Tentang perubahan keempat atas peraturan presiden nomor 71 tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.

- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan primer, dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yang meliputi: buku-buku tentang hukum, hasil karya ilmiah dan hasil penelitian yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang meliputi ensiklopedia, kamus, jurnal, media masa, dan internet.

b. Jenis Data

Jenis data yang dikumpulkan adalah jenis data kualitatif, yaitu data yang dikumpulkan berupa data deskriptif, seperti kata-kata tertulis atau lisan dari para responden.²⁴ Data yang dikumpulkan berupa data jawaban atas pertanyaan penelitian yang diajukan terhadap masalah yang dirumuskan dan tujuan yang ditetapkan mengenai mekanisme ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Studi Kepustakaan

Penelitian terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan perangkat hukum yang mengatur hal tersebut, agar mendapat landasan teoretis dan

²⁴ Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2004, hlm. 4

memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan-ketentuan formal dan data-data melalui naskah yang ada.

b. Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan merupakan salah satu metode pengumpulan data dalam penelitian kualitatif, penelitian ini biasanya dilakukan dalam ruangan terbuka, dimana kelompok eksperimen masih dapat berhubungan dengan faktor-faktor luar. Penelitian ini dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

1) Pengamatan Lapangan

Yaitu dilakukan untuk mengetahui mekanisme pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan akibat yang ditimbulkan dari pengadaan tanah tersebut.

2) Wawancara

Yaitu cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan lisan guna mencapai keterangan tertentu.²⁵ Dalam hal ini penulis melakukan wawancara langsung dengan Pejabat di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Majalengka, Kepala Balai Pengelolaan Bandar Udara, Aparatur Pemerintahan Desa Sukamulya, serta masyarakat lokal Desa Sukamulya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka.

3) Observasi

²⁵ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 95

Yaitu pengumpulan data di mana peneliti mengadakan pengamatan terhadap gejala-gejala yang diselidiki.²⁶ Dalam hal ini penulis melakukan penelitian di Desa Sukamulya

Tahap penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan yaitu penelitian terhadap data sekunder yang diperoleh baik melalui menganalisis peraturan perundang-undangan yang berkaitan, dokumen-dokumen, maupun literatur-literatur ilmiah dan penelitian para pakar hukum yang sesuai serta berkaitan dengan objek penelitian dari data sekunder.²⁷

c. Studi Dokumen

Yaitu merupakan suatu teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen dokumen. Dalam hal ini adalah dokumen tentang Berita Acara Kesepakatan Tahun 2017, Target Timeline Proses Pengadaan Tanah 2017, serta hasil wawancara dengan warga yang berhak dalam hal ini warga yang terkena pembebasan lahan tepatnya di Desa Sukamulya dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Majalengka

5. Metode Analisis Data

Metode analisis data, yaitu setelah data terkumpul dianalisis dengan menggunakan analisis isi dan analisis kualitatif.²⁸ Dan kemudian hasilnya

²⁶ *Ibid.*, hlm. 26

²⁷ Roni Hanitidjo Sumantri, *Op.cit.*, hlm. 97

²⁸ Burhan Ashshofa, *Op.cit.*, hlm.143

akan berupa analisa data mengenai mekanisme ganti rugi pengadaan tanah untuk kepentingan umum di Desa Sukamulya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka.

6. Lokasi Penelitian

Untuk memperoleh data yang diperlukan guna penelitian ini, maka penulis memilih lokasi penelitian sebagai berikut:

a. Lokasi Perpustakaan

- 1) Perpustakaan Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung JL. A.H. Nasution No. 105, Cipadung, Cibiru, Kota Bandung, Jawa Barat
- 2) Perpustakaan Daerah Majalengka JL. Raya K H Abdul Halim No.205, Majalengka Kulon, Majalengka, Jawa Barat.

b. Lokasi Penelitian

- 1) Kantor Perwakilan Pertanahan Kabupaten Majalengka JL. Gerakan Pramuka No.41, Majalengka Wetan, Majalengka Jawa Barat
- 2) Kantor Pemerintahan Desa Sukamulya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka JL. BantarJati-Sukamulya , Kertajati, Majalengka Jawa Barat
- 3) Lingkungan Masyarakat Desa Sukamulya Kecamatan Kertajati Kabupaten Majalengka.

